

N i e d e r s c h r i f t

Über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt am Montag, dem 11.08.2025, Beginn: 18:30 Uhr, Ende: 19:07 Uhr, Rathaus Brühl, Großer Sitzungssaal

Zur Beurkundung der Niederschriften

Das Gremium:

Der Vorsitzende:

Der Schriftführer:

Vorsitzender

Herrn Bürgermeister Dr. Ralf Göck

AfD

Herr Ralf Jochen Meyer

CDU

Herr Hans Faulhaber
Herr Wolfram Gothe
Herr Gerhard Zirnstein

SPD

Frau Lena Krug
Frau Gabriele Rösch
Herr Hans Zelt

für Herrn Hufnagel

FW

Herr Jens Gredel
Herr Klaus Pietsch
Frau Claudia Stauffer

GLB

Frau Ulrike Grüning

Sonstige Teilnehmer

Frau Anne Fonje
Herr Peter Frank
Herr Bernd Kieser
Herr Jürgen Pietsch
Frau Heidi Sennwitz
Herr Hendrik Sessler
Herr Ralf Strauch

Presse

Verwaltung

Herr Reiner Haas
Frau Ardonita Murtafaj
Frau Carmen Schuld
Herr Jochen Ungerer

Schriftführer

Herr Thomas Kalotai

Abwesend

SPD

Herr Hans Hufnagel

Nach Eröffnung der Sitzung stellte der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Sitzung durch Ladung vom 31.07.2025 ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung am 08.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden ist;
3. das Gremium beschlussfähig ist, weil mindestens 7 Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wird in die Beratung eingetreten und folgendes beschlossen:

TOP: 1 öffentlich

Antrag auf Vereinfachte Baugenehmigung: Neubau einer Automaten-Tankstelle und überdachten Staubsaugerplätzen

**Grundstück: Mannheimer Landstr. 2; Flst.Nr. 1643/24
2025-0107**

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 BauGB erteilt.

Den beantragten Befreiungen (Nr. 1 – 3) von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird entsprochen.

Hinsichtlich der Bitte des Amtes für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz des Rhein-Neckar-Kreises -Landratsamt- um eine Stellungnahme zum 24/7-Betrieb wird mitgeteilt, dass dies im B-Plan-Gebiet planungsrechtlich zulässig sei. Die Gemeinde Brühl befürwortet die Einholung eines Lärmgutachtens, insbesondere wegen des nahe liegenden Behindertenheims der Diakonie Mosbach auf dem Flurstück Nr. 5177/1, Rennerswald 14 sowie des angrenzenden Wohngebiets auf der Gemarkung Mannheim.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	12
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Oktan Tankstellen GmbH, Hamburg

Die Bauherrin beantragt den Neubau einer Automaten-Tankstelle und überdachten Staubsaugerplätzen auf dem Baugrundstück Mannheimer Landstr. 2, Flst.Nr. 1643/24 (Edeka-Scheck In Centers).

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet

Nord Änderungsplan I“ vom 26.07.1991 (in SO 1 – Sondergebiet Einkaufszentrum) und ist somit nach den §§ 30, 31 Baugesetzbuch zu bewerten.

Unter der oben genannten Adresse wurde seit vielen Jahren auf dem Gelände des ehemaligen REAL-Marktes eine Tankstelle und eine Waschstraße betrieben. Nach der Stilllegung des Marktes wurde und die Tankstelle außer Betrieb genommen.

Die Firma OKTAN Tankstellen GmbH teilt sich das Grundstück für das Neubauvorhaben mit der Firma Washmee GmbH, die die SB-Waschboxen betreiben will.

Der Neubau der Automaten-Tankstelle und überdachten Sauger- / Einstellplätzen ist im Bereich der ehemaligen Waschstraße geplant.

Das Grundstück an der Mannheimer Landstraße 2, 68782 Brühl gelegen, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ – 1. Änderungsplan und Erweiterungsplan der Gemeinde Brühl und ist als Sondergebiet SO 1 ausgewiesen. Gemäß B-Plan die zulässige GRZ-Grundflächenzahl ist mit 0,80 beziffert.

Die Zu- und Abfahrten von der „Mannheimer Landstraße 2“ sind über das Marktgelände unverändert vorhanden. Die innere Verkehrsführung auf dem Grundstück wird durch entsprechende Beschilderung oder Fahrbahnmarkierung realisiert.

Im Zuge des Neubaus werden der Hofflächen neu asphaltiert. Die Hofeinfälle werden zum Teil erneuert und an die vorhandenen Leitungen angeschlossen.

Die vorhandenen Hausanschlüsse der Versorger werden während des Umbauphase gesichert, ggfls. umverlegt und angepasst.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet.

Der Bauherr der Firma „OKTAN Tankstellen GmbH“ plant nun in der Gemeinde Brühl auf o.a. Grundstück „Mannheimer Landstraße 2“ den Neubau einer Automaten-Tankstelle und überdachten Sauger- / Einstellplätzen.

Das Bauvorhaben umfasst im Einzelnen die nachfolgend aufgeführten Bauteile:

- Abfüllfläche der Tankstelle (FD-Beton);
- TS-Überdachung 23,50 m x 9,00 m x 4,50 m;
- Unterirdischen Lagertanks:
 - Tank 1 = 60,00 m³ (30,00 m³ - DK, 20,00 m³ - HVO, 10,00 m³ - Reserve);
 - Tank 2 = 60,00 m³ (30,00 m³ - Su, 20,00 m³ - Su E10, 10,00 m³ - Su+);
 - Tank 3 = 5,00 m³ (AdBlue).
- Zapfseln mit neuen Zapfsäulen (doppelseitig);
- 3 Stück Zapfsäulen (doppelseitig);
- Überdachung Staubsaugerplätze 21,00 m x 6,50 m x 3,50 m;
- zwei E-Ladeplätze;
- Technikraum (für die Staubsaugerplätze und die Tankstelle);
- Müllplatz;
- Abscheideranlage NS 10 mit 2,5 m³ Schlammfang und Probenahmeschacht;
- Preismast.

In einem gesonderten Verfahren wird für der Neubau der SB-Waschboxen beantragt. Die Antragstellung hierfür erfolgt separat.

Baubeschreibung:

2.1 Automaten-Tankstelle

Das bestehende Tankstellendach und der Abfüllbereich werden abgerissen und an deren Stelle eine neue überdachte Automaten-Tankstelle mit neuer Abfüllfläche errichtet.

Für die neuen Tankanlagen sollen die vorherigen Lagertanks ausgebaut bzw. stillgelegt werden, um an anderer Stelle neue Tankanlagen zu erstellen. Der vorhandene Preismast im Außenbereich wird abgebrochen und ein neuer Preismast errichtet.

2.1.1 Abfüllfläche der Tankstelle

Die Abfüllfläche im Bereich der Zapfsäulen (Zapfschlauchlänge 4,00 m + 1,00 m = 5,00 m Radius Wirkbereich) werden flüssigkeitsdicht und mineralölbeständig befestigt.

Zur Ausführung kommt eine Fahrbahnbefestigung aus flüssigkeitsdichtem und bewehrtem Beton C 30/37, d = 25 cm, gemäß der Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton auf einer 20 cm Tragschicht aus Beton C20/25. Die Zapfinseln werden auf der flüssigkeitsdichten Fahrbahn errichtet. Diese bestehen aus einer Einfassung aus Hochbordsteinen mit mindestens 12 cm Ansicht und einer Oberfläche aus flüssigkeitsdichtem Stahlbeton. Auf den neuen Tankinseln werden neue, moderne Zapfsäulen montiert.

Die Zapfsäulen auf den Zapfinseln stehen auf geschlossenen Stahlwannen, unterhalb der Stahlwannen gibt es keine lösbaren Verbindungen. Die Fugen werden mit Polysulfid mineralölbeständig versiegelt.

Die Entwässerung der Abfüllfläche erfolgt über monolithische Einlaufrinnen innerhalb der Abfüllfläche, Ableitung über kraftschlüssig verschweißte HD PE-Leitungen über eine gesonderte Abscheideranlage mit Probenahmeschacht und in den öffentlichen Mischwasserkanalisation. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird im Abscheider eingehalten und nachgewiesen.

2.1.2 Tankstellendach

Das Tankstellendach über der Betonabfüllfläche wird auf 3 Stützen aus einer tragenden Konstruktion aus verzinkten Stahlprofilen errichtet. Diese Stützen stehen auf 3 Zapfinseln mit entsprechendem Anfahrerschutz. Die Stützen der Tankstellendächer sind eingespannt in Stahlbetonköcherfundamente gemäß Statik. Die Stützen bestehen aus verzinkten Quadrat- oder Rechteckprofilen.

Das Dach besteht an der Untersicht aus kunststoffbeschichteten Trapezblechen mit Gefälle zur Kastenrinne. Das Tankstellen-Dach erhält eine umlaufende Dachblende H = 90 cm, in den Firmenfarben von Firma OKTAN mit einer LED Lisene. Auf dieser Blende wird zweimal das Logo „Express 24 h tanken“ aufgebracht. Die lichte Durchfahrtshöhe beträgt mindestens 5,00 m.

Die Abfüllfläche unterhalb des Tankstellendaches wird senkrecht wirkenden Halogenstrahlern ausgeleuchtet.

2.1.3 Zapfsäulen

Es werden 3 neue Zapfsäulen (Tokheim) für die Abgabe von Dieselkraftstoff, HVO, AdBlue, Super E10 und Super Plus aufgestellt. Jede Zapfsäule wird aus jedem Tankabteil gesondert versorgt. Es ist folgende Zapfsäulenausstattung der Tankinseln vorgesehen:

Zapfsäule 1 (5-10-5): Super, Super E10, DK, HVO, AdBlue

Die Zapfsäule 1 ist für die beidseitige Kraftstoffabgabe vorgesehen.

Zapfsäule 2 (5-10-5) Super, Super E10, Super +, DK, HVO

Die Zapfsäule 2 ist für die beidseitige Kraftstoffabgabe vorgesehen.

Zapfsäule 3 (5-10-5): Super, Super E10, DK, HVO, AdBlue

Die Zapfsäule 3 ist für die beidseitige Kraftstoffabgabe vorgesehen.

2.1.4 Lagertanks incl. Rohrleitungen

Es wird 3 unterirdische Lagertanks aufgestellt:

- Tank 1 = 60,00 m³ (30,00 m³ - DK, 20,00 m³ - HVO, 10,00 m³ - Reserve);
- Tank 2 = 60,00 m³ (30,00 m³ - Su, 20,00 m³ - Su E10, 10,00 m³ - Su+);
- Tank 3 = 5,00 m³ - AdBlue.

Die gelagerten Medien entsprechen den Wassergefährdungsklassen WGK 1 (AdBlue, HVO), WGK 2 (Diesel) und WGK 3 (Su+, Su E10). Die gesamte Tankstelle hat die Gefährdungsstufe D gemäß AwSV ($>100 \text{ m}^3 \leq 1000 \text{ m}^3$).

Die Befüllung erfolgt über ein Fernfüllschacht vor der 2.Zapfinseln.

Die Füllleitungen sind doppelwandig mit Hohlraumüberwachung (Stickstoff/ Überdruck). Die Füll- und Saugleitungen bestehen aus Edelstahl VA.

Die Entgasungsleitungen, Gasrückführung und Gaspendelleitungen werden einwandig als selbst sichernde Leitungen ausgeführt. Die Befüllung der Lagertanks erfolgt mittels eines Abfüllschlauchsicherungssystemes (ASS). Es ist dann gewährleistet, dass im Falle eines Unfalls die Befüllung automatisch vom System abgebrochen wird.

Eine Vollschauchabgabereinrichtung mit Trockenkupplung und eine Wegfahrsperr, die die Abgabe der wässrigen Harnstofflösung nur freigibt, wenn ein Wegfahren oder -rollen des Tankfahrzeuges verhindert ist, werden verwendet. Der Befüllschlauch kann nicht überfahren werden. Zur Aufnahme von Tropfverlusten wird auf der Anlage Bindemittel bereitgehalten. Die Tanks erhalten Grenzwertgeber als Überfüllsicherung.

2.1.5 Technikraum (für die Tankstelle und die Staubsaugerplätze)

Der Technikraum wird als Stahlbeton Fertigteile mit einer Höhe von $h = 3,00 \text{ m}$ erstellt.

Die Außenwände werden aus min. 8 cm starken Beton C35/45, schalungsglatt erstellt.

Innenseitig erhalten sie einen wischfesten Anstrich, außenseitig wird ein regenabweisender, faserverstärkter Acryl-Spritzputz mit einer Körnung von 2.0 aufgetragen.

Die Deckenplatte besteht aus min. 8 cm starken Beton C35/45, wannenartig ausgebaut mit einer Dachneigung nach hinten. Die Dachabdichtung erfolgt mittels eines mineralischem Abdichtungssystem.

Das Dach erhält ringsum ein Aluminium-Dachrandprofil als Abtropfkante zum Schutz der Fassade.

Die Bodenplatte ist ein Fertigteileboden aus Beton mit der Oberflächenbeschaffung Schalungsglatt. Die Gründung erfolgt über Stahlbetonfundamente C 20/25 an der jeweiligen Querseite. Der Technikraum ist durch eine Innenwand aus C35/45-Beton mit einer Dicke von mindestens 8 cm abgetrennt.

Als Außentür des Technikraumes (für die Tankstelle und Staubsaugerplätze) werden zwei ausreichend breite Metalltüren geplant.

Im Technikraum werden die technischen Anlagen für Elektro, Heizung, Leckanzeigen, Kompressoren und sonstige technische Komponenten untergebracht. Die Technikraum ist nicht beheizt. Die Frostsicherung erfolgt über elektrische Frostwächter. Der Technikraum erhält einen Bodenablauf, der an die Schmutzwasserleitung angeschlossen wird.

2.1.6 Preismast

Die bestehende Preisanzeige wird entfernt und durch eine neue OKTAN (Express 24 h tanken) - Preisanzeige ersetzt. Zum Einsatz soll an den vorgenannten Standort ein 2-stütziger Preismast der Firma Caralux GmbH, mit den Abmessungen ca. 1,60 m breit und ca. 6,60 m hoch, kommen. Hierfür liegt eine Statische Berechnung des „Ingenieurbüro für Baustatik R. Jugl“ vom 24.09.2024 vor.

Das Einzelfundament mit den Abmessungen L/B/H 1,77 m x 0,35 m x 1,00 m wird auf einer 10 cm dicken Sauberkeitsschicht erstellt. Durch den Ankerkorb wird der neue Preismast, bestehend aus einer 2-mastigen Stahlkonstruktion, mit dem Fundament verbunden.

Die Firmenlogos, Leistungen und Preisanzeigen mit LED-Beleuchtung werden entsprechend angeordnet und montiert.

2.2 Staubsauger- Einstellplätze inkl. Technikräume und Müllplatz

In nordwestlicher Seite des Grundstückes, wird der bestehende Tankstellenshop abgerissen und an deren Stelle die Staubsaugerplätze mit Technikraum für die Tankstelle errichtet.

2.2.1 Staubsauger- Einstellplätze

Die Saugerplätze werden mit einer an der Stahlkonstruktion als Schrägdach und aufgelegten Trapezblech überdacht. Jeder Saugerplatz hat 2 Schläuche und 1 Luftspiralschlauch mit Pistole redundant.

Die Tragekonstruktion für die Sauger wird von der Überdachung abgehängt. Die Sauger-/Einstellplätze im Außenbereich werden in Pflaster ausgeführt. Als Anfahrschutz dient eine Beton-Hochbordanlage. Zum Reinigen der PKW-Fußmatten werden 2 Stück Mattenklopfer aufgestellt.

Die zentrale Staubsaugeranlage wird in einer Einhausung aus Trapezblechen unter der Überdachung untergebracht. Der Zutritt erfolgt nur über das zuständige Personal.

2.2.2 Müllplatz

Auf der rechten Seite des Vorwaschplatzes wurde eine Einhausung für die Mülltonnen vorgesehen, bestehend aus einem Gitterzaun, feuerverzinktes Metall, UV-stabile und schlagfeste Pulverbeschichtung; RAL 7016 Anthrazit-Farbe.

2.3 E-Ladeplätze

Auf der südwestlichen Seite der SB-Waschboxen sind zwei E-Ladeplätze geplant. Die E-Ladeplätze sind mit einer Ladesäule für zwei Plätze ausgestattet. Die Fahrbahflächen werden in Betonstein-Pflaster ausgeführt.

3 Entwässerung / Abscheider

3.1 Entwässerung – Schmutzwasser

Die Entwässerung der Tankstellen-Abfüllfläche erfolgt über MALL-Benzinabscheider Klasse II und Koaleszenzabscheider Klasse I der Nenngröße NS 10, 2.500 Liter Schlammfang und Probenahmeschacht über den Übergabeschacht an die öffentliche Mischwasserkanalisation.

3.2 Entwässerung – Regenwasser

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagwassers vom Tankstellendach und der überdachten Saugerplätze, sowie der versiegelten Verkehrsflächen erfolgt über den Übergabeschacht an die öffentliche Mischwasserkanalisation.

4 Betrieb / Öffnungszeiten / Mitarbeiter

4.1 Automaten-Tankstelle

Die Nutzung der Automatentankstelle steht den Kunden 24 Std. an 7 Tagen / Woche zur Verfügung. Die Automatentankstelle wird ohne ständiges Personal betrieben.

4.2 Saugerplätze/ E-Ladeplätze

Die Nutzung der Saugerplätze/ E-Ladeplätze steht 24 Std. an 7 Tagen / Woche zur Verfügung. Die Saugerplätze/ E-Ladeplätze werden ohne ständiges Personal betrieben.

Die Nutzung der Automaten-Tankstelle sowie die Nutzung der Saugerplätze/E-Ladeplätze soll in einem 24/7-Betrieb (24 Stunden/ 7 Tage) erfolgen, weshalb das Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz des Rhein-Neckar-Kreises ein Lärmgutachten beim Bauherrn angefordert hat. Die Gemeinde Brühl ist in diesem Zusammenhang ebenfalls um eine Stellungnahme durch diese Fachbehörde aufgefordert worden. Nach Ansicht der Gemeindeverwaltung ist diese Nutzung nach dem gültigen B-Plan und in Verbindung mit gewerblicher Festsetzung planungsrechtlich zulässig.

Mit dem Bauantrag werden zudem **folgende Befreiungen** beantragt:

1. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Mit dem geplanten Neubau einer Automaten-Tankstelle und überdachten

Staubsaugerplätzen wird die Grundflächenzahl (GRZ) für die versiegelten Flächen der Hof-, Zu- und Abfahrten überschritten.

Die GRZ-Berechnung ergibt einen Wert von 0,876 und ist somit um 0,076 größer als im Bebauungsplan mit 0,8 festgelegt.

Da die GRZ nur unwesentlich überschritten wird, kann eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans ausnahmsweise ausgesprochen werden.

2. Überschreitung der Baugrenze

Aufgrund der Anordnung und Erreichbarkeit des Müllplatzes wird die Baugrenze zur nördlichen Seite des Grundstücks (Baufenster Kfz-Tankstelle im B-Plan) überbaut. Es ist zur Nutzung der Tankstelle und der Staubsaugerplätzen keine andere Anordnung möglich. Somit wird auch hierfür eine Befreiung erforderlich, **der ebenfalls zugestimmt wird.**

3. Überschreitung der Baugrenze

Für das Tankstellen-Dach ist ebenfalls eine kleine Überschreitung der Baugrenze erforderlich, **der auch seitens der Verwaltung zugestimmt werden kann.**

Nach § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, was nach Ansicht der Gemeindeverwaltung hier der Fall ist.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Gerhard Zirnstein eröffnet die Diskussion zu TOP 1 „Neubau einer Automaten-Tankstelle und überdachten Staubsaugerplätzen“ in der Mannheimer Landstraße 2. Er nimmt den Bauantrag zur Kenntnis und bestätigt den bisherigen Tankstellenbetrieb dort. Er stellt dabei heraus, die Anwohner dort vor einem 24/7-Betrieb zu schützen und das Lärmgutachten auszuwerten. Er befürwortet nur einen Betrieb von 6.00 bis 22.00 Uhr.

Gemeinderat Klaus Pietsch kennt den Tankstellenbetrieb dort seit Jahrzehnten. Er sieht nun kein wesentliches Problem bei der Überschreitung des Baufensters, auch nicht beim 24/7-Betrieb der Tankstelle. Allerdings kann er einem 24/7-Betrieb bei den Staubsaugerplätzen nicht zustimmen. Er bittet darum, den 24-Stunden-Betrieb bei der Saugeranlage sorgfältig zu prüfen.

Auch Gemeinderat Ralf Meyer schätzt den 24-Stunden-Betrieb bei der Tankstelle unkritisch, allerdings bei Staubsaugerplätzen und Waschanlagen schon.

Für Gemeinderätin Ulrike Grüning stellen an- und weggehende Autos ein Problem dar und bittet die Lärmwerte zu beachten.

Bürgermeister Dr. Ralf Göck befürwortet nun einen Betrieb von 6.00 bis 22.00 Uhr, insbesondere auch in Verbindung mit dem Supermarkt-Betreiber und einer Zufahrt auf das abseits des Ortes und abgeschieden gelegenen Gelände dort. Er will sich persönlich noch einmal schriftlich mit dem Antragsteller in Verbindung setzen.

TOP: 2 öffentlich

Antrag auf Vereinfachte Baugenehmigung: Neubau von 6 SB-Waschboxen

Grundstück: Mannheimer Landstr. 2; Flst.Nr. 1643/24

2025-0108

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 31, 36 BauGB erteilt.

Der beantragten Befreiung (GRZ-Überschreitung) wird entsprochen (siehe auch schon Bauantrag der Oktan Tankstellen GmbH, Az.: 25062690).

Sonn- und Feiertage sind nach dem Sonn- und Feiertagsgesetz (FTG) von der täglichen Betriebsnutzung der Waschanlage von 6.00 bis 22.00 Uhr herauszunehmen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	12
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherrin: Washmee GmbH, Mannheim

Die Bauherrin beantragt den Neubau von 6 SB-Waschboxen (mit Technikraum, je 2 Einstellplätzen je Waschplatz) auf dem Baugrundstück Mannheimer Landstr. 2, Flst.Nr. 1643/24 (Edeka-Scheck In Center).

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord Änderungsplan I“ vom 26.07.1991 (in SO 1 – Sondergebiet Einkaufszentrum) und ist somit nach den §§ 30, 31 Baugesetzbuch zu bewerten.

1 Allgemeines

Unter der oben genannten Adresse wurde seit vielen Jahren auf dem Gelände des ehemaligen REAL-Marktes eine Tankstelle und eine Waschstraße betrieben. Nach der Stilllegung des Marktes wurde und die Tankstelle außer Betrieb genommen.

Die Firma Washmee GmbH teilt sich das Grundstück für das Neubauvorhaben mit der Firma OKTAN Tankstellen GmbH, die die Automaten-Tankstelle und überdachten Sauger-/Einstellplätzen betreiben will.

Der Neubau der SB-Waschboxen ist im Bereich der ehemaligen Waschstraße geplant. In einem gesonderten Verfahren wird der Abriss des Daches der bestehenden Tankstelle und der Neubau einer Automatentankstelle sowie die überdachten Sauger- / Einstellplätzen und zwei E-Ladeplätze beantragt. Die Antragstellung hierfür erfolgt separat.

Das Grundstück an der Mannheimer Landstraße 2, 68782 Brühl gelegen, befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ – 1. Änderungsplan und Erweiterungsplan vom 14.09.1990 der Gemeinde Brühl und ist als Sondergebiet SO 1 ausgewiesen. Gemäß B-Plan die zulässige GRZ-Grundflächenzahl ist mit 0,80 beziffert.

Die Zu- und Abfahrten von der „Mannheimer Landstraße 2“ sind über das Marktgelände unverändert vorhanden. Die innere Verkehrsführung auf dem Grundstück wird durch entsprechende Beschilderung oder Fahrbahnmarkierung realisiert.

Im Zuge des Neubaus werden die Hofflächen neu asphaltiert. Die Hofeinläufe werden zum Teil erneuert und an die vorhandenen Leitungen angeschlossen.

Die vorhandenen Hausanschlüsse der Versorger werden während der Umbauphase gesichert, ggfls. umverlegt und angepasst.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über die vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet.

Der Bauherr die Firma „Washmee GmbH“ plant nun in der Gemeinde Brühl auf o.a. Grundstück „Mannheimer Landstraße 2“ den Neubau von 6 SB-Waschboxen.

Das Bauvorhaben umfasst im Einzelnen die nachfolgend aufgeführten Bauteile:

- 6 SB-Waschboxen mit Technikraum;
- Errichtung einer Abscheideranlage NS 20 mit 5 m³ Schlammfang und Probenahmeschacht.

2 Baubeschreibung

2.1 SB-Waschboxen

Die Fertigteile-Stahlbetonsohlen der SB-Waschboxen bestehen aus flüssigkeitsdichtem Beton C35/45 d= 24-22 cm im Gefälle gemäß Statik und den Richtlinien des deutschen Ausschusses für Stahlbeton.

Die SB-Waschplätze erhalten als Vorbereitung eine integrierte Fußbodenheizung, um diese im Bedarfsfall an die Heizungsanlage im Technikraum anzuschließen.

Sie werden über einen mittig angeordneten Edelstahl-Einlaufkasten mit HDPE DN100 Leitungen entwässert.

Zwischen den SB-Waschboxen dient ein 50 cm hohes und 60 cm breites Fertigteile-Stahlbetonfundament, das um ca. 15 cm erhöht eingebaut wird, als Anfahrtschutz für die tragende feuerverzinkte Stahlkonstruktion der SB-Waschboxen. Die Konstruktion wird mit einer Stahl-Trapezblech Überdachung versehen. Die höchste Stelle der Überdachung ca. H= 3,90 m. Die Unterkante der umlaufenden Attika liegt bei ca. +3,00 m. Die SB-Waschboxen-Überdachung erhält eine umlaufende Dachblende H = 90 cm, in den Firmenfarben von Firma WashMee mit einer LED Lisene.

An der Seitenwand der Grundstückseinfahrten wird jeweils ein Schriftzug „SB-Waschboxen“ auf die Blende aufgebracht.

Die Zwischenwände der SB-Waschboxen werden aus Kunststoffplatten hergestellt.

Die technischen Anlagen für Elektro, Heizung, Waschgeräte, Kompressoren und sonstige technische Komponenten werden im Technikraum untergebracht:

- Elektro-Hausanschluss und Verteilung der Elektroversorgung;
- Wasser-Hausanschluss und Verteilung der Wasserversorgung;
- Heizung für Fußbodenheizung des Waschplatzes, Waschtechnik;
- Kompressor für die HD-Vorwäsche.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgt zentral.

Der Technikraum erhält einen Bodenablauf, der an die Schmutzwasserleitung angeschlossen wird. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die Schmutzwasserleitung an die öffentliche Mischwasserkanalisation.

3 Entwässerung / Abscheider

3.1 Entwässerung - Schmutzwasser

Die Entwässerung der SB-Waschboxen erfolgt über einen 5.000 l Schlammfang, einen Koaleszenzabscheider der Nenngröße NS 20 sowie einen nachgeschalteten Probenahmeschacht in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation (Mischwasserkanal).

3.2 Entwässerung - Regenwasser

Die Entwässerung des anfallenden Niederschlagwasser von den Dachflächen sowie der versiegelten Verkehrsflächen erfolgt in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation (Mischwasserkanal).

4 Betrieb / Öffnungszeiten / Mitarbeiter

Die SB-Waschboxen stehen den Kunden von **Montag bis Sonntag von 6.00 bis 22.00** Uhr zur Verfügung. Der Betrieb der Waschplätze erfolgt ohne Personal in Selbstbedienung durch die Kunden.

Mit dem Bauantrag wird **folgende Befreiung** beantragt:

4. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Mit dem geplanten Neubau einer Automaten-Tankstelle und überdachten Staubsaugerplätzen wird die Grundflächenzahl (GRZ) für die versiegelten Flächen der Hof-, Zu- und Abfahrten überschritten.

Die GRZ-Berechnung ergibt einen Wert von 0,876 und ist somit um 0,076 größer als im Bebauungsplan mit 0,8 festgelegt.

Da die GRZ nur unwesentlich überschritten wird, kann eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans ausnahmsweise ausgesprochen werden.

Nach § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, was nach Ansicht der Gemeindeverwaltung hier der Fall ist.

Diskussionsbeitrag:

Nach einer kurzen öffentlichen Diskussion kommt der Ausschuss für Technik und Umwelt zum Fazit, dem Betrieb von 6.00 bis 22.00 Uhr zuzustimmen, aber nach den Vorschriften des Sonn- und Feiertagsgesetz (FTG) Sonn- und Feiertage herauszunehmen und dies in den Beschluss aufzunehmen.

Abschließend verkündet Bürgermeister Dr. Ralf Göck eine Supermarkt-Eröffnung für den 17.09.2025.

TOP: 3 öffentlich

**Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren: Umnutzung einer Gewerbeeinheit zur Kindertagespflege Baugrundstück: Flst. Nr. 365/1, Friedrich-Ebert-Str. 1
2025-0109**

Beschluss:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	12
dagegen	0
Enthaltungen	0

Bauherr: Fränkle Ralph, Brühl

Der Bauherr plant im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Umnutzung einer Gewerbeeinheit zur Kindertagespflege auf dem Grundstück Friedrich-Ebert-Str. 1, Flst.Nr. 365/1.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplans“ vom 20.03.1953. Dieser ist ein einfacher B-Plan nach § 30 BauGB und demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Die bestehende Gewerbeeinheit im Erdgeschoss soll im Rahmen einer Nutzungsänderung als Kindertagespflegestelle gemäß § 43 SGB VIII für die Betreuung von maximal 10 Kindern im Alter von 0-3 Jahren verwendet werden. Die Kindertagespflege erfolgt in einer Kleingruppe durch eine geeignete Tagespflegeperson (ggfs. mit 2. Tagespflegeperson) und richtet sich nach den Vorgaben des Jugendamts sowie des Kinder- und Jugendhilfegesetzes (SGB VIII).

Die Gewerbeeinheit besteht aus insgesamt drei Zimmern, einer Küche sowie einem kleinen Badezimmer mit Dusche. Die neue Raumaufteilung ist wie folgt vorgesehen:

- Zimmer 1: Garderobe/ Gruppen-/Spielraum
- Zimmer 2: Gruppen-/Spielraum
- Zimmer 3: Schlafräum (mit Fenster zum Lüften)
- Küche: Zubereitung von Mahlzeiten/ Esstisch
- Badezimmer: da die betreuten Kinder Windelkinder sind, ist das Badezimmer vorrangig für die Tagespflegepersonen vorgesehen. Die Kinder können im Bad ihre Hände waschen.

Die Betriebszeiten sind von Montag bis Freitag zwischen 7.30 und 14.30 Uhr.

Neue Stellplätze sind nicht vorgesehen. Lt. Antrag erfolgt das Bringen und Abholen der Kinder in der Regel mit dem PKW durch die Eltern, sehr oft aber auch zu Fuß. Es stehen nach deren Ansicht ausreichend Parkmöglichkeiten an einem nahen öffentlichen Parkplatz zur Verfügung oder in der Straße selbst.

Es ist zu erwähnen, dass die beiden Flurstücke Nr. 24 (Mannheimer Str. 24) und Nr. 365/1 (Friedrich-Ebert-Str. 1) durch zwei Baulasten baurechtlich wie ein einheitliches Grundstück gesehen werden. Auf dem Flurstück 365/1 sind teilweise Stellplätze für das Flst.Nr. 24 unterzubringen und nachzuweisen (Erweiterung Geschäftshaus; Az.: 5848/77, Baugenehmigung vom 05.05.1978).

Seitens der Gemeindeverwaltung ist die Kindertagespflege zu begrüßen.

Diskussionsbeitrag:

Die Nutzungsänderung findet die breite Zustimmung im Ausschuss und wird als sehr positiv gesehen.

Die Betreiberin der Kindertagespflege heißt Andrea Fritzmann, erklärt Bürgermeister Dr. Ralf Göck.

TOP: 4 öffentlich

Neubau eines Mehrfamilienhauses (Sozialer Wohnungsbau) in der Albert-Einstein-Str. 1

- Vergabe Photovoltaikanlage

2025-0111

Beschluss:

Den Auftrag für die Photovoltaikanlage erhält die Firma SILITHIUM smart energy GmbH aus Walldorf zum Angebotspreis von 24.762,29 €.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	12
dagegen	0
Enthaltungen	0

Im Ausschuss für Technik und Umwelt am 24.01.2022 wurde der Planung für ein neues Gemeindewohnhaus sowie den damit zusammenhängenden Gesamtkosten von 4,49 Mio. € zugestimmt.

Mit der Umsetzung der Maßnahmen wurde das Architekturbüro BARUCCOPFEIFER aus Darmstadt beauftragt.

Die Photovoltaikanlage wurde nach den Bestimmungen der VOB beschränkt ausgeschrieben.

Zum Submissionstermin am 27.09.2024 lag kein Angebot vor.
Somit wurde eine freihändige Vergabe gem. VOB durchgeführt.

Nun liegen dem Bauamt vier Angebote mit nachfolgenden geprüften Angebotssummen (brutto) vor:

Firma SILITHIUM smart energy GmbH	24.762,59 €
Bieter 2	25.119,23 €
Bieter 3	25.192,92 €
Bieter 4	27.731,69 €

Die Kostenschätzung lag bei ca. 24.000 €.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote liegt das, in wirtschaftlicher und technischer Hinsicht, annehmbarste Angebot der Firma SILITHIUM smart energy GmbH vor.

Die Verwaltung schlägt vor, der Firma SILITHIUM smart energy GmbH den Zuschlag zu erteilen.

Im Haushaltplan 2025 stehen die Finanzmittel für die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verfügung.

Diskussionsbeitrag:

Gemeinderat Wolfram Gothe empfindet die angestrebte PV-Anlage in der Albert-Einstein-Str. 1 als sehr nützlich und lobt die gute und punktgenaue Schätzung, was auch die Gemeinderäte Klaus Pietsch und Ralf Meyer so sehen.

Auch Gemeinderat Hans Zelt sieht hierin eine gute Sache für den sozialen Wohnungsneubau der Gemeinde.

Gemeinderätin Ulrike Grüning fragt nach der Leistung der PV-Anlage, die Ortsbaumeister Reiner Haas mit 18 KWp (Kilowatt Peak) beantwortet.

TOP: 5 öffentlich
Ersatzneubau Hort an der Schillerschule
- Vergabe Estricharbeiten
2025-0112

Beschluss:

Der Auftrag für die Estricharbeiten erhält die Firma **Aytekin Fußbodentechnik GmbH** aus **64347 Griesheim** zum Angebotspreis von **78.495,62 €**.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig zugestimmt

dafür	12
dagegen	0
Enthaltungen	0

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.09.2021 wurde der Grundsatzbeschluss für den Ersatzneubau Hort an der Schillerschule gefasst.

Am 14.10.2022 wurde vom Gemeinderat der Vorentwurf genehmigt. Auf dieser Grundlage wurde der Bauantrag Mitte 2023 gestellt.

Der Bauantrag wurde Ende 2023 bewilligt. Im Jahr 2024 wurde die Ausführungsplanung bis zur Vorbereitung der Vergabe durchgeführt.

Im Januar 2025 wurde der Rohbau begonnen und dieser wurde planmäßig im Juli fertig gestellt. Die Fertigstellung der gesamten Baumaßnahme ist für Ende 2026 geplant.

Das Gewerk wurde nach den Bestimmungen der VOB öffentlich ausgeschrieben.

Zum Submissionstermin am 18.07.2025 lagen 18 Angebote mit nachfolgenden geprüften Angebotssummen (brutto) vor:

Firma Aytekin Fußbodentechnik GmbH	78.495,62 €
Bieter 2	82.795,74 €
Bieter 3	84.894,61 €
Bieter 4	89.924,59 €
Bieter 5	90.153,57 €
Bieter 6	90.886,55 €
Bieter 7	96.382,47 €
Bieter 8	97.990,50 €
Bieter 9	98.052,56 €
Bieter 10	104.136,48 €
Bieter 11	105.781,40 €
Bieter 12	111.479,39 €
Bieter 13	115.838,17 €
Bieter 14	120.343,81 €
Bieter 15	121.775,08 €
Bieter 16	122.777,29 €

Bieter 17	144.457,57 €
Bieter 18	154.773,42 €

Die Kostenberechnung lag bei 105.348,22 €.

Nach Prüfung und Wertung der Angebote liegt das, in wirtschaftlicher und technischer Hinsicht annehmbarste, Angebot der Firma **Aytekin Fußbodentechnik GmbH** vor.

Die Verwaltung schlägt vor, der Firma **Aytekin Fußbodentechnik GmbH** den Zuschlag zu erteilen.

Im Haushalt 2025 stehen die finanziellen Mittel für vorgenannte Gewerke zur Verfügung.

Diskussionsbeitrag:

Bürgermeister Dr. Ralf Göck verkündet im Vorfeld der Diskussion die erfreuliche Mitteilung von Ende Juli 2025, dass eine Förderzusage von 7,13 Mio. Euro bei der Gemeinde für den Ersatzneubau an der Schillerschule eingegangen sei. Die Gesamtkosten des Neubaus sollen sich auf etwa 10,6 Mio. Euro belaufen, sodass etwa 3,5 Mio. Euro bei der Gemeinde verblieben.

Wegen der Auftragsvergabe für die dortigen Estricharbeiten hat er herausgestellt, dass 18 Bieter am Verfahren teilgenommen haben.

Der Tenor der Fraktionssprecher war durchweg positiv, insbesondere auch weil der Kostenrahmen der Schätzung unterschritten wurde.

TOP: 6 öffentlich Informationen durch den Bürgermeister

- keine -

TOP: 7 öffentlich Fragen und Anregungen der Mitglieder des Ausschusses

7.1 öffentlich Grundstück und Bebauung Gastronomie „L'Osteria“

Gemeinderat Wolfram Gothe fragt nach dem Sachstand hinsichtlich Gastronomie auf dem Grundstück „L'Osteria“ in der Albert-Bassermann-Straße auf der Gemarkung Schwetzingen. Bürgermeister Dr. Ralf Göck berichtet, dass am Donnerstag ein nächstes Gespräch in dieser Sache stattfindet.

7.2 öffentlich Pflanzung von 13 neuen Bäumen im Bereich des „Weidweges“

Gemeinderat Ralf Meyer schlägt vor, im Bereich am „Weidweg“ 13 neue Bäume zu pflanzen. Ordnungsamtsleiter Jochen Ungerer sagt die Überprüfung dieser Absichten an der Landesstraße L630 zu.

7.3 öffentlich

Liste von gemeindlichen Objekten in Verbindung mit der Anbringung von PV-Anlagen

Gemeinderätin Claudia Stauffer erinnert, dass sie schon einmal nach einer Aushändigung einer Liste von gemeindlichen Objekten für die Nutzung von Photovoltaik-Anlagen angefragt habe.

Ortsbaumeister Reiner Haas antwortet hierauf, dass die Gebäude-Beurteilungen durch seinen Mitarbeiter Matthias Buss schon weit fortgeschritten und fast abgeschlossen sind. Allerdings bittet er in Verbindung mit möglichen und noch zu ermittelnden Sanierungen der Häuser, der bestehenden Dachflächen und deren Ausrichtungen nicht einzelne Objekte vorzuziehen und schlussendlich das Gesamtprojekt zu betrachten. Für die Maßnahmen sind auch Ingenieurbüros eingeschaltet worden. Der Ortsbaumeister bittet noch um etwas Geduld.

Gemeinderätin Claudia Stauffer akzeptiert die Aussage, bittet aber auch in Verbindung mit der agilen Arbeitsgruppe um zeitnahe Ergebnisse.

TOP: 8 öffentlich

Fragen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

8.1 öffentlich

PV-Anlage in der Albert-Einstein-Str. 1 (TOP 4)

Herr Peters fragt zu dem öffentlichen Tagesordnungspunkt 4 „Vergabe PV-Anlage in der Albert-Einstein-Straße 1 nach, wer Eigentümer des Grundstücks sei. Bürgermeister Dr. Ralf Göck antwortet hierauf, dass die Gemeinde Brühl Eigentümer des Grundstücks und des neu gebauten Hauses sei und die Photovoltaik-Anlage selbst betreibe.